

土地增值税实行清算制对房地产行业的影响

卢文静

(厦门大学 财政系, 福建 厦门 361005)

关键词: 土地增值税; 清算制; 房地产

摘要: 土地增值税实行清算制对房地产行业的未来发展是影响深远的, 税收政策将在房地产行业的调控过程中发挥更大的作用。

中图分类号: F812.42

文献标识码: A

文章编号: 1672- 4755(2007) 01- 0062- 02

土地增值税, 是对纳税人转让房地产取得的净增值额征收的税种, 根据增值幅度不同, 税率在 20% 至 60% 之间不等。

一、房地产开发迎来土地增值税清算时代

2007 年 1 月 16 日国税总局发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》。该通知的出台意味着拖延 14 年而未贯彻到位的土地增值税征缴将开始严格执行。通知明确了房地产企业土地增值税由原来的以预征为主的缴纳方式改为清算式缴纳, 标志着房地产开发迎来土地增值税清算时代。

《通知》规定, 土地增值税以房地产开发项目为单位进行清算, 对于分期开发的项目, 以分期项目为单位清算, 避免开发商以分期开发为由拒绝清算土地增值。房地产开发项目全部竣工、完成销售; 整体转让未竣工决算的房地产开发项目; 直接转让土地使用权等三种情况下, 房产项目应该进行土地增值税清算。主管税务机关可要求纳税人清算的条件还包括: 已转让的房地产建筑面积占整个项目可售比例 85% 以上, 或该比例虽未超过 85%, 但剩余面积已出租或自用; 取得销售(预售) 许可证满三年仍未售完; 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续等情况。新规定自 2007 年 2 月 1 日起执行。对于因主客观原因不清算的行为, 税务机关可参照类似企业税负情况, 按不低于预征率核定征收土地增值税。

早在 1993 年国务院就已规定了这一税种, 1995 年又出台了《土地增值税暂行条例实施细则》。土地增值税税率为四级超率累进税率: 增值额未超过扣除项目(即成本) 金额 50% 的课税 30%; 增值额占扣除金额 50% - 100% 的课税 40%; 增值额占扣除金额 100% - 200% 的课税 50%; 增值额占扣除金额 200% 以上的课税 60%。对于普通标准住宅项目, 增值额不到扣除金额 20% 的免征土地增值税。但在实际操作中, 累进税率几乎没有被严格使用, 之前各地土地增值税征收多采用预征制。由于是地方税种, 各地征收标准不一, 一般预征额多为房屋销售额的 1% 至 3%。

二、土地增值税清算征收的影响分析

(一) 理论上, 开发商的净利润将下降 5% - 13%

土地增值税的清缴将增加开发商的成本, 从而使其净利润下降, 项目的内部收益率和公司的净资产收益率也随之降低。因此, 土地增值税的新政策将降低成本开发商的预期盈利和净资产价值(NAV)。我们知道, 土地增值税实际上是实行所谓的“超率累进税率”, 因此增值幅度越大, 税率也越高。(见表 1) 因此, 利润率高的公司受到的影响更大。

由于土地增值税的计算与核定较为复杂, 为了说明其对房地产开发商的具体影响程度, 以下进行了一个较为详细的模拟分析。

收稿日期: 2006- 11- 16

作者简介: 卢文静(1978 -), 女, 云南昆明人, 经济师, 研究方向为土地增值税。

表 1 土地增值税征收标准

增值额/扣除项目金额	增值税额
普通住宅 20% 以内	免征
普通住宅 20% - 50% 高档住宅 50% 以内	增值额 \times 30%
50% - 100%	增值额 \times 40% - 扣除项目 金额 \times 5%
100% - 200%	增值额 \times 50% - 扣除项目 金额 \times 15%
200% 以上	增值额 \times 60% - 扣除项目 金额 \times 35%

第一, 为了便于理解, 计算是在单位成本的基础上进行模拟的。换言之, 假设单位开发成本是 100, 然后考虑不同利润情况下的不同影响;

第二, 值得提醒的是, 增值幅度的定义和常用的毛利率不同, 而是更接近于成本利润率, 但其中的成本不是会计上的主营业务成本, 而是完全成本的概念(还考虑了三项费用和所得税的因素)。根据了解, 在实际核定过程中, 可能在开发成本上加计 30%。

通过计算分析, 得出以下的一些结论:

第一, 土地增值税率的四个临界点所对应的毛利率分别是: 23. 1%、48. 7%、61. 5% 和 74. 4%, 当项目毛利率低于 23. 1% 时, 实际上不要缴税。

第二, 目前, 房地产项目的毛利平均 25% - 30% 之间(已经扣除了营业税), 在按实清算的情况下, 对净利润的影响大约是 5% - 13%。

第三, 当项目的毛利率超过了 50%, 则对净利润的影响将超过 27%。

(二) 新项目的税收成本将部分转嫁消费者

增值税的清缴对现有项目的负面影响不容回避, 尤其是已经预售的项目, 开发商根本没有机会通过提价来转嫁这部分成本。但是, 对于新的项目而言, 增加的税收必然将部分通过房价的提高转嫁给消费者。同时, 由于预期到税收成本的增加, 开发商的土地拍卖时的报价也会比原来低, 所以政府得到的税收增量部分将被土地出让金的下降所抵消。

当然, 成本的转嫁不是无限制的。当房价过

高之后, 消费者的购房意愿会下降, 从而改变了供求关系。不过, 以目前的情势来看, 尚未到达这个地步。

(三) 对开发商行为的影响将是长期而深远

增值税的清缴对开发商的开发策略的影响将是长期而深远的。总体上, 开发商将逐步放弃囤地、高价惜售等追求高利润的策略, 转向加速资产周转的开发模式。《通知》的影响将是全方位的。

第一, 舍弃利润、加速周转 对开发商而言, 利润率和周转率是一对可以权衡的, 在房价上涨的过程中, 销售越慢利润率越高, 反之亦然。然而, 在从严征收土地增值税的条件下, 开发商将倾向于做相反的决策, 即加速周转, 舍弃利润。中国的房地产上市公司中, 万科、保利地产原本就是这种策略的执行者。

第二, 转售为租。文件规定自用和投资物业暂时不用将清缴, 因此将鼓励开发商持有更多的投资物业。因此, 当土地增值收益较高时, 开发商有动力将其建成酒店、服务式公寓等投资性物业, 而不是对外出售的住宅。

(四) 增加配套设施投入

由于配套设施可以抵税, 因此将激励开发商更多地将成本用于配套设施的投资。我认为这是这个文件最为高明之处。

三、结论

很显然, 土地增值税的清算征收对房地产行业的未来发展是影响深远的。开发商将不再单纯追求项目的利润率水平, 加快项目滚动和追求规模成长将成为共识。在这一过程中, 行业龙头公司也将加快市场整合, 行业集中度将继续提高。

伴随《通知》的出台, 2007 年房地产行业调控也正式拉开了序幕。2007 年房地产调控的主基调依然是从严从紧, 调整住房结构、稳定住房价格是两大重点。税收政策将在调控的过程中发挥更大的作用。除土地增值税进行清算外, 市场普遍预测 2006 年已在部分城市进行模拟运作的物业税试点工作在 2007 年也将正式实施。

责任编辑: 求实